

A TERRITORIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE VINHEDO/SP E SUAS IMPLICAÇÕES

Philip KHERLAKIAN¹

Lucas Labigalini FUINI²

RESUMO: O presente artigo faz menção à atual dinâmica urbana do município de Vinhedo/SP, município este que outrora foi um grande produtor de uvas visando atender a demanda do mercado da capital paulista e hoje é uma cidade caracterizada pela presença marcante de loteamentos fechados em todo seu território. A segregação socioespacial e a atuação do capital imobiliário e suas transformações na população local serão os temas abordados.

Palavras-chave: segregação socioespacial, desterritorialização, loteamentos fechados.

TERRITORIALIZATION OF GATED COMMUNITIES IN VINHEDO, SÃO PAULO STATE, AND ITS IMPLICATIONS

ABSTRACT: This paper mentions the current urban dynamics of the municipality of Vinhedo, in São Paulo state. This municipality once was a major producer of grapes to meet the market demand of the state capital. Today it is a city characterized by the strong presence of gated communities around its territory. The spatial segregation and the role of real estate capital and its transformations among the local population are themes that will be treated.

Keywords: socio-spatial segregation, deterritorialization, gated community.

Introdução

Os primeiros loteamentos fechados surgiram no estado de São Paulo na década de 1970, havendo uma intensificação deste processo durante as décadas seguintes devido à crise econômica do Estado brasileiro na década 1980. As muitas empreiteiras e construtoras que antes dirigiam seus investimentos às demandas de infraestrutura estatal passaram a destinar seus investimentos para a iniciativa privada a fim de atender as demandas do crescimento demográfico e da classe média. Os condomínios residenciais e os loteamentos fechados se caracterizaram como um desses investimentos direcionados à iniciativa privada (RODRIGUES, 2007).

Ocorrendo paralelamente a esta transferência de investimentos do setor público para o privado por parte das empreiteiras, a crise do Estado brasileiro

¹ Graduando em Geografia pela Universidade Estadual Paulista. Participa do grupo sobre governança e dinâmicas territoriais do câmpus (GEDET).

² Professor da Universidade Estadual Paulista, câmpus de Ourinhos, coordenador do GEDET.

também levou a um aumento da violência, em especial nas grandes cidades. Este processo influenciou diretamente para que uma maior parcela da classe média e da elite buscasse segurança dentro dos condomínios residenciais e loteamentos fechados. Segundo a lei 6.766/1979:

(...) loteamentos fechados são os loteamentos convencionais, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio, divisão de despesas (apud RODRIGUES, 2007, p. 2).

Assim, torna-se necessária uma diferenciação entre loteamentos fechados e condomínios. Ainda segundo Rodrigues (2007), condomínios são:

(...) regulamentados pela lei 4591/64 onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários (RODRIGUES, 2007, p. 3).

Essa busca de segurança por parte das elites, tendo em vista o medo da violência nas grandes cidades brasileiras nos anos 1980 e 1990, é que produziu e reproduziu toda uma estrutura espacial urbana peculiar no município de Vinhedo. Desde a década de 1970, o município é palco de investimentos do capital imobiliário que, por sua vez, passou a ocupar espaços antes destinados à produção de uva e outras frutas.

O presente trabalho faz menção a relação muitas vezes conflituosas entre os diversos produtores do espaço no município de Vinhedo/SP, o que implicou em dinâmicas de territorialização, desterritorialização ou mesmo de reterritorialização destes agentes, dinâmicas estas que estarão sistematizadas no presente artigo, a fim de analisar de forma coerente os objetivos e hipótese a que o mesmo se propõe. Observa-se também que a utilização do conceito de desterritorialização neste artigo será acompanhado do conceito de reterritorialização, fato este que não se caracteriza como um consenso entre os estudos geográficos (CHELOTTI, 2013).

Vinhedo apresenta 7.539 dos 24.520 lotes cadastrados no IPTU do município (PREFEITURA MUNICIPAL, 2009) em loteamentos fechados e condomínios residenciais. Faz-se necessária uma investigação acerca das mudanças ocorridas

no espaço urbano e nas implicações de sua expansão em decorrência dos condomínios residenciais e loteamentos fechados.

Propomos um estudo a respeito da concentração de loteamentos fechados e suas reais influências no município, compartilhando da indagação de Vilaça (2001) sobre os motivos de as classes mais abastadas escolherem o município para moradia e o porquê desta escolha (não intraurbana e sim intermunicipal), ou mesmo dos agentes produtores do espaço urbano em escolher a cidade como lócus para seus investimentos. Buscar-se-á a relação entre a presença dos condomínios residenciais e loteamentos fechados com os altos índices nos indicadores sociais do município (há mais de 10 anos entre os 20 melhores IDHs do Brasil).

A formação município de Vinhedo

A formação do município de Vinhedo teve seu início em um roçado de milho na rota dos tropeiros e bandeirantes que se dirigiam a Goiases, também conhecido como Estrada do Anhanguera (MARQUES, 2008) entre as cidades de Campinas e Jundiáí, no final do século XVIII. O local onde havia o roçado fora batizado pelos viajantes de Rocinha, nome que posteriormente iria denominar a vila que ali se formaria. Segundo Viveiros (2006), em 1908 a pequena Vila da Rocinha fora elevada ao *status* de distrito de Jundiáí através da lei 1.138, promulgada pelo governador Manuel Joaquim de Albuquerque Lins; na época era a segunda estação mais movimentada da região, sendo menor apenas que a de Jundiáí.

A agricultura da região desenheu-se na segunda metade do século XIX com mão de obra oriunda da Europa, especialmente de colonos alemães e suíços, sendo estes os pioneiros; nas décadas seguintes, juntaram-se imigrantes italianos oriundos da região do Vêneto. Os imigrantes que inicialmente chegavam para trabalhar nas roças de café, muitas vezes como meeiros, acabavam por ajuntar suas economias a fim de comprar pequenas glebas de terras de seus patrões ou abrir algum tipo de comércio na cidade.

A chegada da estrada de ferro da Ingleza (São Paulo Railway) em 1880 e da inauguração da agência dos correios em 1886 já explicitam a dinamização da Vila da Rocinha, bem como sua integração por meio da comunicação com outras partes do território nacional no final do século XIX. O serviço dos correios permitiam aos

habitantes da vila estarem a par das notícias que ocorriam no restante do território paulista assim como a facilidade do serviço, já que agora não era mais necessário o deslocamento de mais de 15 km para Jundiaí afim de mandar ou buscar correspondências.

Andrade (1986) afirma que em uma economia moderna, com pessoas e mercadorias se deslocando com maior facilidade para diversos lugares, o sistema de transporte acaba por assumir grande importância em nosso cotidiano, dada a sua rapidez e capacidade de carga. A estrada de ferro possibilitou o escoamento da produção cafeeira para o porto de Santos em um primeiro momento na Vila da Roçinha assim como, em um segundo momento, o transporte da produção de frutas, em especial das uvas, para a capital paulista. O transporte de uvas era realizado pela São Paulo Railway e tinha como destino o mercado municipal de São Paulo onde o produto era vendido por comerciantes italianos (MARQUES, 2008).

Não se pode afirmar que Vinhedo se originou do binômio café-ferrovia, como ocorrera em tantas outras cidades do Centro-Oeste paulista. Todavia, o café fora importante para o início da ocupação do município, atraindo mão de obra imigrante para as lavouras de café, assim como a ferrovia proporcionou um maior dinamismo econômico e social.

A localização próxima a São Paulo (aproximadamente 65 km), somada ao saber da técnica do plantio da uva oriundo dos imigrantes italianos, culminou em uma rápida e expressiva expansão da produção de uva na região, sendo até os dias de hoje parte integrante do chamado Circuito das Frutas. No início do século XX, os colonos de Jundiaí passam a produzir vinhas não só para consumo doméstico; já se identificam uma produção em pequena escala nos sítios e a decadência da produção cafeeira na região (MATOS, 1951). A policultura realizada pelos imigrantes também acabou por transformar a paisagem da região nas primeiras décadas do século XX, agora formada por cafezais e diversas hortas e pomares, sobretudo de vinhedos (VIVEIROS, 2006).

Por ser um produto orgânico perecível, a uva necessitava ser produzida em uma área não muito distante de seu mercado consumidor, em decorrência da chegada de dezenas de milhares de imigrantes italianos na capital. Estes, acostumados a consumir uva, vinho e mais, detentores do conhecimento da técnica

para sua produção, acabaram por criar uma demanda que intensificou o plantio da fruta nas regiões do entorno da capital, sobretudo as regiões de São Roque e de Jundiaí.

No início do século XX, enquanto na maioria do Centro-Oeste paulista a monocultura cafeeira estava em movimento de expansão, a região onde hoje se localiza o município de Vinhedo já se apresentava em declínio, dando lugar à vitivinicultura e outras culturas de frutas, fato este consumado pela crise do sistema capitalista em 1929, que foi a maior crise para a economia cafeeira que já existiu. Nas palavras de Viveiros:

Os vinhedos continuaram se desenvolvendo e tiveram novo estímulo a partir de 1929, quando aconteceu a quebra da Bolsa de Nova York e, em consequência, a maior de todas as crises da atividade cafeeira. As terras de desvalorizaram da noite para o dia, muitos fazendeiros perderam tudo e a solução foi vendê-las para os empregados [...] só não faliu quem diversificou suas atividades (2006, p. 61).

A venda de terras por parte dos cafeicultores, oriunda das crises do café, proporcionou uma mudança na estrutura fundiária local. Essa desconcentração de terras acabou por gerar um maior dinamismo na economia local, onde o poder político e econômico não ficou concentrado em poucos latifundiários e proporcionou uma maior autonomia para os agricultores que agora passavam a ter sua própria terra onde poderiam acumular capital para abertura de um comércio ou mesmo de uma pequena indústria, fatos estes que influenciariam nos investimentos do capital imobiliário no município nas décadas posteriores.

Segundo Haesbaert (2006), não há um simples e unilateral movimento na destruição de territórios existentes e sim uma relação dialética entre a destruição de determinados territórios e a reconstrução de novos. Observamos, neste caso, o processo de desterritorialização da produção cafeeira dialeticamente relacionado ao de territorialização da produção da vitivinicultura, ou seja, as relações de poder construídas no e com o espaço passam por mudanças tanto no sentido de dominação quanto no de apropriação (HAESBAERT, 2006).

Nas palavras de Medeiros:

De certa forma, o processo de desterritorialização apresenta um viés econômico muito forte à medida que nega a reprodução de um determinado grupo em uma porção específica do território, fazendo

com que ocorra seu deslocamento e a tentativa de re-territorialização (econômica, política, social, cultural) em outro lugar. Em ambos os processos (desterritorialização/reterritorialização), forças sociais, econômicas, políticas atuam como elementos de manutenção, exclusão ou atração (quando no processo de re-territorialização) de grupos envolvidos (2007, p. 5).

O principal motivo da desterritorialização do café no município de Vinhedo se deve a motivos socioeconômicos. Todavia, faz-se necessário considerar os fatores culturais como, por exemplo, o hábito do consumo da uva e do vinho oriundo de imigrantes italianos que vieram aos milhares recomeçar suas vidas na América.

O café entra em decadência na região e passa a dar lugar à plantação de frutas. As famílias antes detentoras de grandes partes de terra dirigidas para a produção cafeicultora deixam de exercer sua influência política como faziam antes, muito dos imigrantes habitantes da região passam agora a ter sua própria terra.

Loteamentos fechados e condomínios residenciais em Vinhedo

Essa demanda nos grandes centros urbanos, proveniente principalmente do medo da violência, acaba por ter impactos diretos no município de Vinhedo nos mandatos do prefeito José Gasparini, de 1976 a 1983 e de 1988 a 1993. Nestes anos de governo, foi adotada uma política de atração de novos moradores para o município por meio de políticas que convertessem áreas rurais em áreas urbanas, em especial a conversão de áreas rurais em loteamentos fechados, como nos mostra o plano diretor de 2006. O poder público municipal teve como alvo, nesta estratégia de urbanização do município, as elites residentes em grandes cidades, como São Paulo (65 km) e Campinas (20 km), que desejavam um local mais seguro e calmo para residir, dado o medo da violência, das dificuldades nos transportes ou mesmo da ausência de áreas verdes para lazer.

Como parte integrante dessa política pública de transformação das chácaras de recreio (áreas rurais) em loteamentos, pode-se observar o poder público influenciando na produção do espaço urbano local. O interesse do poder público da época em adotar essa política advém do fato de alguns políticos serem donos de propriedades rurais, ou seja, esta urbanização gerou um ganho mútuo. A prefeitura aumentou a arrecadação de impostos que poderiam ser reinvestidos em setores sociais ou de

infraestrutura e os políticos donos de terras puderam acumular capital com a venda das terras. Como afirma Sobarzo:

(...) a ideia do poder municipal como zelador dos interesses coletivos deve ser assumida como um ideal não cumprido ou, pelo menos, não cumprido totalmente. Em geral, a ação do poder municipal mostra uma mistura de interesses públicos e privados – que pode ir dos interesses próprios do prefeito até os interesses de grupos locais dominantes (2004, p. 59).

Sobarzo (2004) elucida a relação existente entre o poder público e a sociedade no que diz respeito à estruturação e reestruturação do espaço urbano. O Estado deve se apresentar como redutor das contradições existentes, mesmo que somente na aparência, pois a contradição é um aspecto marcante da sociedade capitalista e do espaço produzido por ela. No caso de Vinhedo, as contradições são facilmente identificadas na paisagem por meio da segregação imposta pelos loteamentos fechados. Contudo, deve-se considerar o padrão de vida alto do município como um todo, havendo ausência de favelas ou bairros periféricos sem a presença de infraestrutura de serviços ou transportes.

A relação existente entre o espaço urbano e o poder municipal se dá por meio do “poder no espaço” e do “poder do espaço”, os quais envolvem as definições e alterações das normas legais, bem como a política tributária e de investimentos em infraestrutura, entre outros (SOBARZO, 2004). Em Vinhedo, o “poder no espaço” culminou em um incentivo a uma política de urbanização visando moradores com alto padrão de vida, que posteriormente acabou refletindo no “poder do espaço”, onde os primeiros loteamentos fechados que foram bem sucedidos acabaram por atrair novos investidores, aumentando o número de condomínios e instensificando a segregação socioespacial.

As chácaras de recreio anteriormente citadas são propriedades herdadas de outros períodos de Vinhedo. As glebas de terras dos cafeicultores compradas por imigrantes italianos, alemães e suíços nas primeiras décadas do século XX foram sendo divididas entre os filhos com o passar das gerações até chegar a pequenas chácaras que produziam pouco excedente a ser comercializado, portanto adquiriram mais uma característica de moradia e lazer do que com atividades econômicas relacionadas ao setor primário. Muitas destas chácaras foram vendidas para moradores da capital paulista que desejavam passar os fins de semana em Vinhedo

para posteriormente serem incorporadas pelos investimentos de empreendedores imobiliários.

Assim como as fazendas, estas chácaras (propriedades menores) foram alvo de investimentos do capital imobiliário; 18 dos 34 loteamentos fechados do município são compostos por áreas inferiores a 10 hectares, em outras palavras, mais da metade dos loteamentos fechados foram construídos em áreas que eram minifúndios. Cerca de seis loteamentos fechados ainda possuem uma área inferior a 3,5 hectares.

A política do prefeito Gasparini foi inspirada nos modelos de condomínios suburbanos norte-americanos (PLANO DIRETOR, 2006). Ao transformar terras rurais em urbanas, havia o objetivo de aumentar a arrecadação de impostos na prefeitura, objetivo este que obteve êxito, como nos mostra a tabela 1.

Tabela 1: Arrecadação de impostos municipais e de IPTU no município de Vinhedo no período de 1980 a 2009

Variáveis	1980	1990	2000	2009
Total de arrecadação de impostos municipais	3.697.665	5.386.166	30.181.189	43.986.262
Arrecadação de IPTU	2.206.067	1.415.025	20.869.220	21.995.521
IPTU em relação ao total (%)	59	26	69	50

Fonte: SEADE, 2009. Organizado por Philip Kherlakian.

A presença de loteamentos fechados em Vinhedo implicou em um grande impacto nas finanças municipais. Em cerca de três décadas, a arrecadação de impostos municipais aumentou cerca de 11 vezes enquanto que a população apenas triplicou. Como demonstra a tabela 1 acima, nota-se também a importância da arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que, em 2009, correspondia a 50% da arrecadação total de impostos do município.

Esse alto valor de mais de 21 milhões de reais em 2009 na arrecadação de IPTU, para uma cidade com pouco mais de 60 mil habitantes, está intimamente relacionado às propriedades de alto padrão, ou seja, pelo fato de haver numerosos empreendimentos imobiliários que visam a elite de nossa sociedade, o imposto cobrado nas propriedades destes loteamentos acabam, por conseguinte, sendo de valores mais altos do que no restante do município.

Ao utilizar a abordagem de Corrêa (2005) na identificação dos agentes produtores do espaço urbano, pode-se observar que os loteamentos fechados são oriundos de pequenas propriedades, em alguns casos de fazendas relacionadas à

produção de frutas, ou seja, os proprietários fundiários tiveram também um papel importante na transformação espacial do município.

Ao venderem suas terras, sendo que muitas delas estavam ligadas à produção de uva para a construção de loteamentos fechados por meio de investimentos do capital imobiliário, pode-se notar uma mudança na organização territorial do município, tanto no sentido concreto, com a imposição de muros que separam os moradores dos loteamentos fechados do restante da população, quanto no sentido simbólico, já que para aqueles que residem dentro dos muros se constata um *status* social. Há, de certa maneira, uma valorização social, cultural e simbólica em nossa sociedade capitalista, daqueles indivíduos que, devido a seu poder aquisitivo, têm condições de residir em tais lugares.

Esta nova territorialização do município de Vinhedo, datada da década de 1970 e que esta relacionada à construção de diversos loteamentos fechados, vem acompanhada da desterritorialização das propriedades ligadas à produção de uva. Caracterizou-se como uma dinâmica de desterritorialização essa decadência do plantio de uva dada as transformações sociais, políticas, fundiárias e econômicas que vieram a ocorrer no município pois, para Haesbaert (2006, p. 67), desterritorialização também “antes de significar desmaterialização, dissolução de distâncias, deslocalização de firmas ou debilitação dos controles fronteiriços, é um processo de exclusão social, ou melhor, de exclusão socioespacial”.

Atualmente, os produtores se organizam em cooperativas ou associações na tentativa de resistir às incorporações ocorridas pelo capital imobiliário. Verifica-se que, com o aumento do número de condomínios, houve uma diminuição da produção de uva, como nos mostra a tabela 2 a seguir. Fica, portanto, clara esta relação dialética entre a produção da vitivinicultura e o capital imobiliário.

Tabela 2: Evolução da população, da produção de uva e do número de loteamentos fechados no município de Vinhedo

Ano	População	Número de loteamentos fechados*	Produção de uva (ton)
1970 - 1980	21.494	3	Ñ
1981 - 1990	33.355	7	6.023
1991 - 2000	47.065	19	2.658
2001 - 2010**	63.453	30	1.320

* Não foram obtidos os dados referentes a 4 loteamentos fechados. ** Dados até 2006.

Fonte: SEADE, 2010 e Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2009. Organizador: Philip Kherlakian 2012.

A territorialização baseada nos loteamentos fechados e condomínios vem amparada tanto nas relações de poder de gerência e controle do território, sendo estas relacionadas à questão do acesso restrito e controlado desta porção do espaço, quanto na parte simbólica anteriormente citada. Em relação ao território simbólico, observa-se que os habitantes que residem nestas porções territoriais acabam por escolher estas áreas devido à segurança, ao fato de serem localidades de fácil acesso (próximo a rodovias e estradas vicinais), às belezas existentes no interior dos muros, bem como nas áreas de lazer como, por exemplo, a presença de lagos, áreas verdes, academias, piscinas e, de uma maneira mais implícita, esta escolha muitas vezes pelo *status* social que ela implicará.

Como afirma Corrêa:

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (2005, p. 11).

Observa-se uma reterritorialização dos habitantes que antes eram donos das propriedades ligadas à vitivinicultura. Com a venda de suas terras para a construção de loteamentos fechados, muitos destes ex-proprietários passaram a residir nos próprios loteamentos que ali se formariam sob o investimento do capital imobiliário. Este segmento populacional, antes ligado ao setor primário e detentor de propriedades agrícolas, hoje se encontra nos setores secundário e terciário, residindo muitas vezes “dentro dos muros”.

Trata-se de uma reterritorialização, pois este segmento da população local passou a residir em um território com características totalmente diferentes daquelas que possuía anteriormente, além da nova significação que estes territórios passaram a ter. Houve também uma mudança nas relações de poder construídas nesses espaços.

O capital imobiliário, em conjunto com as políticas do poder público e a venda de terras por parte dos proprietários fundiários, é que gerou esta nova organização territorial que acabou por incorporar grandes glebas de terras rurais a partir dos anos 1970. Os três loteamentos fechados do município datados dessa década – o Condomínio Estância Marambáia, o Vinhas da Vista Alegre e o Morada dos Executivos – somam 3.602 lotes, um número expressivo já que, no ano de 1970, a

população de Vinhedo era de 12.338 habitantes. Observa-se então a intensidade destes empreendimentos bem como sua territorialização.

Não houve necessariamente um pacto entre estes diferentes agentes produtores do espaço para que houvesse essa implementação de loteamentos fechados. Devido à proximidade de Vinhedo com grandes centros urbanos e dadas as demandas por parte das elites nesses centros por segurança, lazer, melhor qualidade de ar, de vida e uma maior presença da natureza no cotidiano é o que implicou nestes empreendimentos no município de Vinhedo. Não foi uma mera casualidade e sim um conjunto de complexas relações entre diferentes agentes de nossa sociedade e do próprio espaço.

Implicações da territorialização dos loteamentos fechados

Faz-se necessário o trabalho com o conceito de segregação socioespacial e autossegregação, devido à presença marcante de condomínios e loteamentos fechados no município de Vinhedo, pois nestas porções do espaço urbano só reside e economicamente se territorializa (HAESBAERT, 2006) quem possui dinheiro para compra e manutenção dos imóveis e só tem acesso a estes bairros quem recebe autorização de seus moradores.

Aos loteamentos fechados e condomínios residenciais o conceito de território proposto por Raffestin acaba por explicar bem as relações ali existentes, pois “o território se apoia no espaço, mas não é o espaço. É uma produção a partir do espaço. Ora, a produção, por causa de todas as relações que envolve, se inscreve num campo de poder” (RAFFESTIN, 1993, p. 144). Para o autor, o conceito de território está atrelado à relação de poder que determinados grupos sociais exercem sobre o espaço através de jurisdições diferenciadas e, sobretudo, das relações sociais ali existentes, fato este consumado com os loteamentos fechados e condomínios.

Como aponta Zdonadi (2008), o conceito de segregação socioespacial vem sendo debatido pela ciência geográfica e por outras ciências humanas desde o início do século XX. Este conceito aparece primeiramente em estudos ligados à concentração de tipos de população dentro de um dado território. A segregação socioespacial não se caracteriza como um fenômeno novo no processo de estruturação urbana, entretanto tem sido acentuada nas últimas décadas do século XX devido à reprodução da lógica do capital no espaço urbano (MARISCO, 2003).

Segundo Roma (2008), somente a análise socioespacial em nossa sociedade capitalista é capaz de englobar todos os processos que constituem a segregação. A autora prossegue dizendo que se utiliza do adjetivo socioespacial, pois a segregação só é compreendida por completo quando se estudam as relações do social e do espacial além de suas inter-relações.

Em 2009, o município de Vinhedo contava com 125 loteamentos dos quais 34 se caracterizam como loteamentos fechados (PREFEITURA MUNICIPAL, 2009). A seguir, na figura 1, podemos observar com mais clareza um verdadeiro “arquipélago” de condomínios onde apenas uma pequena parcela da população local possui acesso.

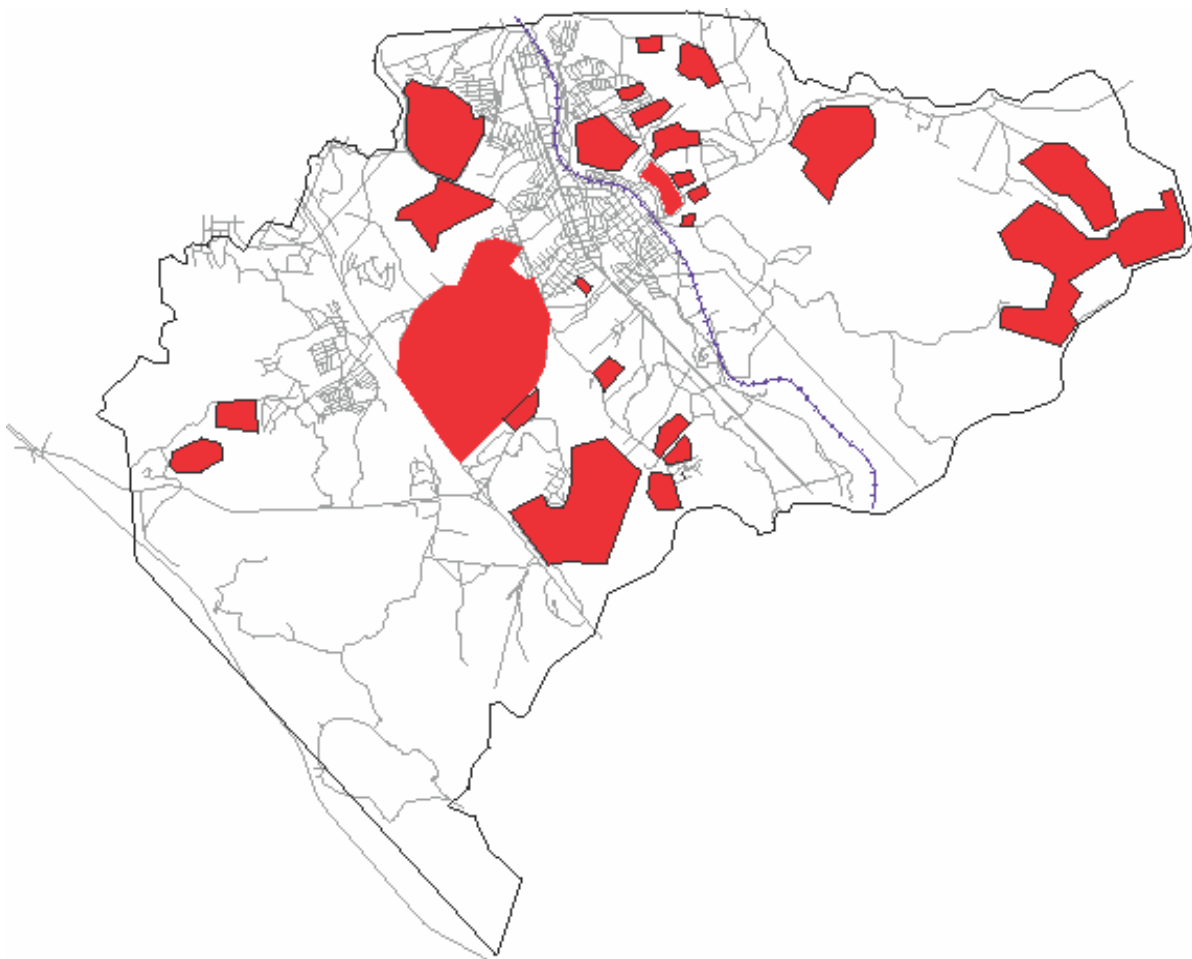


Figura 1: Localização dos loteamentos fechados no município de Vinhedo/SP, 2009
Fonte: Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2009. Organizador: Philip Kherlakian.

Observa-se, na figura 1, que os condomínios residenciais e loteamentos fechados existentes em Vinhedo não seguem um padrão de localização, ou seja, não se concentram em uma determinada área do município, muito pelo contrário,

possuem uma ampla variação no que se diz respeito a sua localização e tamanho, à exceção da parte de baixo de figura (sul do município) onde se localiza o distrito industrial de Vinhedo. O processo espacial da segregação (CORRÊA, 2005) se faz presente, dada a dinâmica de locomoção no espaço urbano imposta devido à presença dos condomínios e loteamentos fechados que acabam por limitar os fluxos de pessoas ou mesmo mercadorias e impõe uma nova lógica de poder e gerência sob o território.

Tabela 3: Nome dos loteamentos fechados ou condomínios, a quantidade de lotes e tamanho médio dos lotes em metros quadrados no município de Vinhedo/SP

Nome do loteamento fechado ou condomínio	Quantidade de lotes	Tamanho médio do lote (m²)
Bosque das Araras	47	1.300
Bosque de Grevílea	155	525
Chácaras do Lago	316	1.000
Chácaras Recanto das Canjaranas	353	1.000
Condomínio Estância Marambáia	1818	800
Condomínio Vinhas da Vista Alegre	1080	800/1.000
Jardim América	119	360
Jardim Europa	32	800
Jardim II Paradiso	15	1.000
Jardim Paulista	214	576
Jardim Paulista II	32	800
Morada do Sol	65	1.000
Morada dos Executivos	704	1.000
Recanto Florido	51	1.200
Recato dos Paturis	276	375
Reserva da Mata	170	250
Residencial Condado Alpes de Vinhedo	151	600
Residencial Grap Village	230	250
Residencial Ipê Velho	25	1.400
Residencial Jardim das Palmeiras	116	300
Residencial São Miguel	83	420
Residencial Terras de São Francisco I	210	300/400
Residencial Terras de São Francisco II	131	360
Residencial Terras de Vinhedo	308	600
Residencial Villa di Treviso	51	800/1.000
Residencial Villagio di Verona	73	420
Santa Fé (Ref. Quadra A à quadra H)	73	5.000/7.000
Santa Fé (Ref. quadra I à quadra W)	317	2.000/3.500
Sol Vinhedo Village	67	1.000
Vila Hípica I	91	1.000
Vila Hípica II	113	800

Vila Monte Verde	ñ	Ñ
Villa D'oro	40	1.000/1.2000
Vivenda das Vinhas	16	Ñ

Fonte: Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2010. Organizador: Philip Kherlakian, 2012.

A tabela 3 evidencia que os investimentos do capital imobiliário em Vinhedo possuem uma ampla variação no público o qual deseja atender. Há o contraste de loteamentos que possuem apenas 250 m², como o Residencial Grape Village, enquanto que no Loteamento Santa Fé há lotes com até 7.000 m², prevalecendo uma característica de um loteamento fechado de chácaras. Este contraste também se estende para a quantidade de lotes existentes, onde há loteamentos com mais de 1.800 lotes enquanto que outros, que possuem apenas uma rua, têm menos de 20.

Em relação à tabela 3, constata-se que além dessa diversidade quanto ao tamanho e quantidade dos lotes há uma variação em relação à quantidade de benefícios oferecidos em cada loteamento ou mesmo em relação ao seu preço. Há diferentes loteamentos com lotes de 300 m², sem construção à venda, onde o preço varia de R\$ 100.000,00 a R\$ 350.000,00, sendo que esta variação aumenta ainda mais para as áreas construídas, ou seja, essa ampla diferença no preço dos terrenos se reflete nas pessoas que ali irão residir.

O conceito de autosegregação é definido por Roma (2008) como um grupo de pessoas que se afastam, isolam e negam os espaços públicos, procurando a separação socioespacial por vontade própria. Quando estes grupos sociais decidem residir em condomínios residenciais ou loteamentos fechados, negam os espaços públicos que os fazem conviver com a pobreza, com a diferença, mas privatizam o espaço público, mesmo que coletivamente, para fechar os loteamentos e restringir seu acesso.

Os conceitos de “segregação voluntária” e “involuntária” são utilizados por Villaça (2001). A autosegregação está relacionada à segregação voluntária, processo este ligado às classes médias e altas da população brasileira. Souza (2003) discorre a respeito da segregação induzida, na qual as pessoas moram em suas residências, mas não por desejo e sim porque são forçados a isso. Além disso, o autor relaciona a autosegregação com as pessoas que desejam apartar ou se afastar o máximo possível da cidade.

Na figura 2, observa-se uma pequena área de produção de uvas (1) cercada por três loteamentos fechados (Morada dos Executivos/2, Condomínio Estância Marambaia/3 e Morada do Sol/4).



Figura 2: Imagem do município de Vinhedo/SP
Fonte: maps.google.com.br. Organizador: Philip Kherlakian.

Na figura 3, a seguir, podemos observar outra área ligada à vitivinicultura cercada por loteamentos fechados. O capital imobiliário literalmente acabou por sufocar as áreas ligadas à produção de frutas que, devido à especulação imobiliária, torna-se mais rentável vender as terras. Na figura, temos a área 1 como um vestígio da vitivinicultura em uma área a leste do município, enquanto que as áreas 2 e 3 representam respectivamente dois loteamentos fechados, o Santa Fé e o Chácaras do Lago.

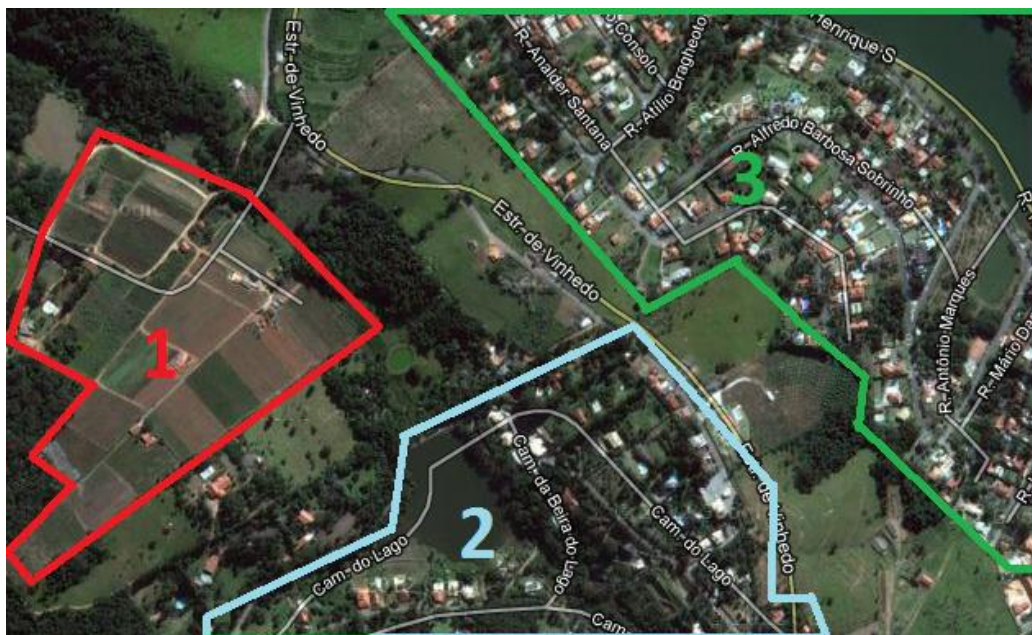


Figura 3: Imagem do município de Vinhedo-SP

Fonte: maps.google.com.br

Considerações finais

Os investimentos do capital imobiliário acabaram por reestruturar o espaço urbano no município de Vinhedo por meio desta nova territorialização. Os 30 loteamentos fechados e os quatro condomínios residenciais que atualmente existem substituem áreas que outrora eram ligadas, na sua grande maioria, à vitivinicultura. As propriedades ligadas ao setor primário encontram grandes dificuldades para sua manutenção pois, em decorrência da especulação imobiliária causada pelos loteamentos fechados, se torna muito mais vantajoso sua venda e há a impossibilidade da incorporação de novas terras para o plantio, dado seu alto preço. Comprova-se o processo de desterritorialização da vitivinicultura com a queda de 78% da produção de uva do município nas últimas 2 décadas.

O processo da autoss segregação se faz presente tanto no cotidiano da população quanto na lógica mercadológica e nos fluxos urbanos que se estabelecem a partir deles nesta territorialização. As relações de poder existentes, relacionadas ao acesso de determinadas áreas, muitas vezes acabam por deixar implícito o poder simbólico existente ao residir em um loteamento fechado, já que o mesmo implica em um *status* social.

Os loteamentos fechados e condomínios acabam por não se localizar em uma determinada área do município. A exceção existente em muitas das cidades do Brasil acaba por se estabelecer como uma realidade que constitui aproximadamente

um terço dos lotes do município (PREFEITURA DE VINHEDO, 2009), onde a lógica da segregação socioespacial impera. Como afirmado anteriormente, há um verdadeiro arquipélago de áreas residenciais a poucos têm acesso.

Desde 2006, foram instituídas políticas voltadas para um melhor zoneamento do município, no sentido do combate ao processo da segregação socioespacial por meio da incorporação imobiliária, fazendo com que diversas famílias tenham de residir na periferia ou, muitas vezes, não possuam condições financeiras sequer para residir em Vinhedo, dado seu alto custo. Dentre estas políticas, destaca-se a não proliferação de loteamentos fechados desde 2006.

O espaço urbano vinhedense é resultado de dinâmicas em uma escala macroespacial, como foi citado no início deste artigo, bem como de dinâmicas locais oriundas de uma ocupação própria. O poder público nos anos 1970 pôde ver a crescente demanda por parte das elites nos grandes centros urbanos por loteamentos fechados em áreas com uma maior segurança e uma maior presença da natureza.

Aliado aos investimentos do capital imobiliário e com a venda de terras por parte dos proprietários fundiários, pode-se constatar uma desterritorialização da produção de uva acompanhada dialeticamente (HAESBART, 2006) da territorialização dos loteamentos fechados. Não foi um pacto ou um mero acaso, mas sim essa complexa relação entre os agentes produtores do espaço urbano somadas às vantagens locacionais de Vinhedo.

Referências

- ANDRADE, M. C. *Geografia Econômica*. São Paulo: Atlas, 1986.
- CHELOTTI, M. C. A dinâmica territorialização-desterritorialização-reterritorialização em áreas de reforma agrária na campanha gaúcha. *Campo-Território: revista de geografia agrária*, Uberlândia, n. 15, v. 8, p. 1-25, 2013.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 2005.
- HAESBAERT, R. *O mito da desterritorialização: do fim dos territórios à multiterritorialidade*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- MARISCO, L. M. O. *A norma e o fato: abordagem analítica da segregação socioespacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos*. 2003. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- MARQUES, J. R. *Jundiaí, um impasse regional – o papel do município de Jundiaí entre duas regiões metropolitanas: Campinas e São Paulo*. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

MATOS, D. L. *Vinhedo e Viticultores de São Roque e Jundiaí*. 1951. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

MEDEIROS, R. M. V. Re-territorialização e identidade: o significado dos assentamentos para economia dos municípios: os casos de Hulha Negra, Aceguá e Candiota na Campanha Gaúcha (RS). In: COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 9., 2007, Porto Alegre. *Anais...* Porto Alegre: UFRGS, 2007.

SOBARZO Miño, O. A. *Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente*. 2004. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO. Disponível em: <<http://www.vinhedo.sp.gov.br/>>. Acesso em: 10 jan. 2013.

RAFFESTIN, C. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.

RODRIGUES, S. *Loteamentos fechados e condomínios residenciais: uma iniciativa pública ou privada*. São Paulo: s/e, 2007.

ROMA, C. M. *Segregação socioespacial em cidades pequenas*. 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

SOUZA, M. L. *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VIVEIROS, R. *Vinhedo: o principado dos paisanos*. Vinhedo: Prefeitura de Vinhedo, 2006.